

Dott.ssa Gaia NARDONE
NOTAIO
Via F. Ferrucci, 33 – PRATO – Tel. 0574 611242
gaianardone@notariato.it

TRIBUNALE DI PRATO

Sezione Civile - Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale n. 16/2024 R.G.

Giudice Delegato: Dott. Enrico Capanna

Curatore: Dott. Filippo Renieri

Avviso di invito ad offrire per vendita senza incanto

La sottoscritta **Dott.ssa GAIA NARDONE**, Notaio in Prato, con studio in Via Francesco Ferrucci n.ro 33, telefono 0574.611242, e-mail "gaianardone@notariato.it", quale Professionista delegato alla vendita tramite procedura competitiva con modalità telematiche ai sensi dell'art.216 comma 2 c.c. dei beni immobili del Programma di Liquidazione approvato dal Giudice Delegato della Liquidazione Giudiziale n. 16/2024 R.G. Marconi Multiarea S.r.l. in liquidazione, dichiarata aperta con sentenza n.ro 21/2024 del giorno 11 marzo 2024 del Tribunale di Prato,

AVVISA

che il giorno **13 MARZO 2025** alle ore dieci e minuti zero (h. 10:00), a suo ministero, tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, procederà

alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona

del **lotto unico** costituito dai beni immobili identificati nella relazione di stima dell'esperto come **LOTTO 6 (IMMOBILE 7)**, **LOTTO 47 (IMMOBILE 51)** e **LOTTO 48 (IMMOBILE 52)**, alle condizioni e modalità sotto specificate:

Descrizione degli immobili posti in vendita:

LOTTO 6 (IMMOBILE 7)

Descrizione dell'immobile:

- porzione immobiliare, facente parte di un più ampio complesso condominiale di unità immobiliari di varia destinazione (commerciale, direzionale, autorimesse e posti auto) posto nel **Comune di Prato tra il Viale Guglielmo Marconi e la Via Francesco Ferrucci**, originato a seguito della completa ristrutturazione, con cambio di destinazione e frazionamento in più unità immobiliari, di un fabbricato produttivo di grandi dimensioni e precisamente un **negozio**, della superficie di circa 231 mq., posto in Via Francesco Ferrucci civici n.ri 339/19, 339/20 e 339/22, al piano terra, composto da un locale principale adibito alla vendita, oltre disimpegni, cabine, ripostigli e servizi igienici.

Confini: proprietà (omissis) per più lati, piazzale condominiale, salvo altri.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art.1117 e seguenti del codice civile. In particolare, dall'elaborato planimetrico protocollo n.ro 0020469 del 05/06/2019, risultano a comune le parti censite al C.F. del Comune di Prato, quali enti comuni non censibili, nel foglio di mappa 86, come segue:

- particella 370 Sub.107 spazio di manovra;
- particella 370 Sub.108 locale tecnico;
- particella 370 Sub.109 locale tecnico con accesso dal sub.110 (vano scala);
- particella 370 Sub.112 vano scala e ascensore;
- particella 370 Sub.113 piazzale e spazi di manovra;
- particella 370 sub.114 locale tecnico;
- particella 370 Sub.118 scale;
- particella 370 sub.119 locale tecnico;
- particella 370 Sub.120 locale tecnico con accesso dal sub.117 (vano scala).

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato quanto suddescritto risulta correttamente intestato ed è rappresentato nel foglio di mappa 86, dalla particella 370 sub.503, Via Francesco Ferrucci n. 339/19 339/20 339/22 Piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 231 mq., superficie totale 231 mq. e rendita catastale Euro 4.259,06, a seguito di variazione del 4 giugno 2019 Pratica n.ro PO0020469 in atti dal 5 giugno 2019 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 4414. 1/2019). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/06/2019, prot. n. PO0020469.

Conformità catastale:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che l'immobile posto in vendita risulta regolarmente accatastato, la planimetria catastale corrisponde pressoché allo stato dei luoghi, ad eccezione della presenza di lievi incongruenze riscontrate in sede di sopralluogo quali: il tamponamento di una porta interna, la mancata rappresentazione di alcuni pilastri oltre lievi discordanze sulle altezze dovuta alla presenza di controsoffittature. Tuttavia il perito non ha ritenuto necessario l'aggiornamento della planimetria in quanto trattasi di lievi difformità che non incidono sulla rendita catastale dell'immobile.

Legittimità urbanistica:

L'immobile posto in vendita ricade all'interno del perimetro urbanizzato, zona omogenea B, UTOE 2b. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo: isolati aperti ove sono presenti prevalentemente edifici monofunzionali e relative resedi scoperte.

Il complesso immobiliare è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente sono state depositate presso gli uffici tecnici comunali le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire per ristrutturazione urbanistica PE 2492/1996 – PG 52155 del 24/07/2006 rilasciato in data 10/07/2008;
- Variante in C.O. alla precedente, presentata in data 01/08/2008 PG 106466/2008 – PE 2446/2008, rilasciata in data 13/11/2008;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 18/12/2008 – PG 168936/2008 – PE 3638/2008, rilasciata in data 13/01/2009;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 18/05/2009 – PG 64214/2009 – PE 1256/2009, rilasciata in data 22/09/2009;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 29/07/2010 – PG 98067/2010 – PE 2200/2010, rilasciata in data 12/10/2010;
- Denuncia di ultimazione dei lavori in data 14/10/2010 con PG 127304;
- Agibilità n.ro 280 del 2010 presentata in data 14/10/2010;
- DIA PG 127827 del 14/10/2010 – PE 2785/2010;
- Variante alla DIA di cui sopra PG 39664 del 28/03/2011 – PE 741/2011;
- Piano di recupero per cambio di destinazione da produttivo-artigianale a commerciale, uffici direzionali e di servizi, PG 0155781 del 20/12/2012 – PE 295/2012 e successiva convenzione del 02/02/2015 Rep. 46457, Racc. 22971;
- SCIA PG 101798 del 09/07/2015 – PE 1840/2015;
- SCIA PG 152044 del 19/09/2016 – PE 2484/2016 (adeguamento incendi);
- Variante art.41 RE alla SCIA, P.G. 179682 del 28/10/2016 – PE 2954/2016;
- Agibilità n.ro 261 del 15/07/2015 – PG 105212/2015;
- CILA PE 626/2019 – PG 43743 (solo sub.503).

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, in sede di sopralluogo, l'unità è risultata pressoché conforme, ad eccezione della presenza di lievi incongruenze riscontrate in sede di sopralluogo quali: il tamponamento di una porta interna,

la mancata rappresentazione di alcuni pilastri oltre lievi discordanze sulle altezze dovuta alla presenza di controsoffittature.

Attestato di prestazione energetica:

Dalla documentazione tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che l'immobile posto in vendita è dotato dell'APE, redatto in data 27 gennaio 2025, dal quale risulta che l'immobile posto in vendita appartiene alla classe energetica "G".

Stato di manutenzione:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che l'immobile posto in vendita, sia internamente che esternamente, si presenta in buone condizioni.

Pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che alla data del sopralluogo l'immobile posto in vendita risultava pavimentato con piastrelle in gres, così come i pavimenti e rivestimenti del bagno; gli infissi esterni sono in alluminio vetro-camera, le porte interne sono in legno. Per quanto riguarda gli impianti, è stata rilevata la presenza dei seguenti impianti: elettrico, termoidraulico, condizionamento e riscaldamento (impianto centralizzato). Dalla suddetta perizia si evince che al momento del sopralluogo tutti gli impianti risultavano funzionanti.

Stato occupazionale:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che al momento del sopralluogo l'immobile posto in vendita risultava occupato dalla società (omissis) in virtù di contratto di locazione registrato all'Ufficio DPPO UT PRATO in data 04/01/2019 serie 3T n.73 e durata dal 01/01/2019 al 31/12/2024 prorogato al 31/12/2030. Il canone annuo è fissato in euro 30.000,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 2.500,00. Tale canone annuo è soggetto a rivalutazione Istat e ammontava, alla data della perizia, ad euro 35.612,40. Nella perizia è stato altresì precisato che la restituzione del deposito cauzionale al termine della locazione, pari a euro 5.500,00, resterà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario e di ciò si è tenuto conto ai fini della stima.

Vincoli, servitù e oneri condominiali:

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, dalla documentazione acquisita agli atti della procedura si evince che gli importi delle spese di gestione relative all'esercizio 01/12/2022 – 30/11/2023 e quelle relative all'esercizio 01/12/2023 – 30/11/2024 riferite all'immobile posto in vendita ammontano rispettivamente ad Euro 13.378,01 e ad Euro 13.434,08.

L'Amministratore condominiale ha precisato che gli oneri condominiali sono interamente a carico del Conduttore e che non risultano arretrati alla data di pubblicazione del presente bando.

In ogni caso, nella perizia tecnica è stato precisato che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (l'art. 63, comma 4, disp. att. c.c).

LOTTO 47 (IMMOBILE 51)

Descrizione dell'immobile:

- porzione immobiliare, facente parte di un più ampio complesso condominiale di unità immobiliari di varia destinazione (commerciale, direzionale, autorimesse e posti auto) **posto nel Comune di Prato tra il Viale Guglielmo Marconi e la Via Francesco Ferrucci**, originato a seguito della completa ristrutturazione, con cambio di destinazione e frazionamento in più unità immobiliari, di un fabbricato produttivo di grandi dimensioni e precisamente un **posto auto coperto** ubicato al piano seminterrato, della superficie di circa 12 mq., avente accesso dalle rampe carrabili che si dipartono da Via Francesco Ferrucci civico n.ro 339/32 e da Viale Guglielmo Marconi civico n.ro 50/33 e dalla rampa carrabile ubicata all'interno del piazzale condominiale.

Si precisa che detto immobile è gravato da servitù di uso pubblico stabilita con SCIA n° 1840/2015 P.G. 101798 del 09/07/2015 e dalla convenzione per la realizzazione del piano attuativo n° 295/2012 nei rogiti del Notaio in Prato Francesco D'Ambrosi del 02/02/2015 rep. n.ro 46457 racc. n.ro 22971, trascritto nei RR.II. di Prato il 03/02/2015 R.P. n.ro 639 R.G. n.ro 895.

Confini: proprietà (omissis) per più lati, spazi di manovra condominiale, salvo altri.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art.1117 e seguenti del codice civile. In particolare, dall'elaborato planimetrico protocollo n.ro 0020469 del 05/06/2019, risultano a comune le parti censite al C.F. del Comune di Prato, quali enti comuni non censibili, nel foglio di mappa 86, come segue:

- particella 370 Sub.107 spazio di manovra;
- particella 370 Sub.108 locale tecnico;
- particella 370 Sub.109 locale tecnico con accesso dal sub.110 (vano scala);
- particella 370 sub.111 vano scala e ascensore;
- particella 370 Sub.112 vano scala e ascensore;

- particella 370 Sub.113 piazzale e spazi di manovra;
- particella 370 Sub.118 scale;
- particella 370 Sub.120 locale tecnico con accesso dal sub.117 (vano scala).

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato quanto suddescritto risulta correttamente intestato ed è rappresentato nel foglio di mappa 86, dalla particella 370 sub.27, Via Francesco Ferrucci n. 339/32 Viale Guglielmo Marconi n. 50/33 Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza e superficie totale 12 mq. e rendita catastale Euro 48,96, a seguito di variazione del 3 agosto 2010 Pratica n.ro PO0085246 in atti dal 3 agosto 2010 divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 4702. 1/2010). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/08/2010, prot. n. PO0085246.

Conformità catastale:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che l'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto il perito ha ritenuto non necessario l'aggiornamento della planimetria.

Legittimità urbanistica:

L'immobile ricade all'interno del perimetro urbanizzato, zona omogenea B, UTOE 2b. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo: isolati aperti ove sono presenti prevalentemente edifici monofunzionali e relative resedi scoperte.

Il complesso immobiliare è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente sono state depositate presso gli uffici tecnici comunali le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire per ristrutturazione urbanistica PE 2492/1996 – PG 52155 del 24/07/2006 rilasciato in data 10/07/2008;
- Variante in C.O. alla precedente, presentata in data 01/08/2008 PG 106466/2008 – PE 2446/2008, rilasciata in data 13/11/2008;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 18/12/2008 – PG 168936/2008 – PE 3638/2008, rilasciata in data 13/01/2009;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 18/05/2009 – PG 64214/2009 – PE 1256/2009, rilasciata in data 22/09/2009;

- ulteriore variante in C.O. presentata in data 29/07/2010 – PG 98067/2010 – PE 2200/2010, rilasciata in data 12/10/2010;
- Denuncia di ultimazione dei lavori in data 14/10/2010 con PG 127304;
- Agibilità n.ro 280 del 2010 presentata in data 14/10/2010;
- DIA PG 127827 del 14/10/2010 – PE 2785/2010;
- Variante alla DIA di cui sopra PG 39664 del 28/03/2011 – PE 741/2011;
- Piano di recupero per cambio di destinazione da produttivo-artigianale a commerciale, uffici direzionali e di servizi, PG 0155781 del 20/12/2012 – PE 295/2012 e successiva convenzione del 02/02/2015 Rep. 46457, Racc. 22971;
- SCIA PG 101798 del 09/07/2015 – PE 1840/2015;
- SCIA PG 152044 del 19/09/2016 – PE 2484/2016 (adeguamento incendi);
- Variante art.41 RE alla SCIA, P.G. 179682 del 28/10/2016 – PE 2954/2016;
- Agibilità n.ro 261 del 15/07/2015 – PG 105212/2015.

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, in sede di sopralluogo, l'unità è risultata pressoché conforme.

Attestato di prestazione energetica:

L'immobile non è dotato dell'APE.

Stato di manutenzione:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che l'immobile si presenta in buone condizioni.

Pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che alla data del sopralluogo l'immobile risultava pavimentato con pavimento industriale.

Stato occupazionale:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e che anche dagli accertamenti presso gli Uffici del registro degli atti privati (Agenzia delle entrate) è stato confermato che non vi sono contratti di locazione in atto su questo immobile.

Vincoli, servitù e oneri condominiali:

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, dalla documentazione acquisita agli atti della procedura si evince che all'immobile non è stata attribuita alcuna quota millesimale. Nella perizia

tecnica è stato precisato che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (l'art. 63, comma 4, disp. att. c.c).

LOTTO 48 (IMMOBILE 52)

Descrizione dell'immobile:

- porzione immobiliare, facente parte di un più ampio complesso condominiale di unità immobiliari di varia destinazione (commerciale, direzionale, autorimesse e posti auto) **posto nel Comune di Prato tra il Viale Guglielmo Marconi e la Via Francesco Ferrucci**, originato a seguito della completa ristrutturazione, con cambio di destinazione e frazionamento in più unità immobiliari, di un fabbricato produttivo di grandi dimensioni e precisamente un **posto auto coperto** ubicato al piano seminterrato, della superficie di circa 13 mq., avente accesso dalle rampe carrabili che si dipartono da Via Francesco Ferrucci civico n.ro 339/32 e da Viale Guglielmo Marconi civico n.ro 50/33 e dalla rampa carrabile ubicata all'interno del piazzale condominiale.

Si precisa che detto immobile è gravato da servitù di uso pubblico stabilita con SCIA n° 1840/2015 P.G. 101798 del 09/07/2015 e dalla convenzione per la realizzazione del piano attuativo n° 295/2012 nei rogiti del Notaio in Prato Francesco D'Ambrosi del 02/02/2015 rep. n.ro 46457 racc. n.ro 22971, trascritto nei RR.II. di Prato il 03/02/2015 R.P. n.ro 639 R.G. n.ro 895.

Confini: proprietà (omissis) per più lati, spazi di manovra condominiale, salvo altri.

E' compreso altresì il diritto di comproprietà pro-quota, fra tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio, di tutte le parti destinate ad uso comune previste dall'art.1117 e seguenti del codice civile. In particolare, dall'elaborato planimetrico protocollo n.ro 0020469 del 05/06/2019, risultano a comune le parti censite al C.F. del Comune di Prato, quali enti comuni non censibili, nel foglio di mappa 86, come segue:

- particella 370 Sub.107 spazio di manovra;
- particella 370 Sub.108 locale tecnico;
- particella 370 Sub.109 locale tecnico con accesso dal sub.110 (vano scala);
- particella 370 sub.111 vano scala e ascensore;
- particella 370 Sub.112 vano scala e ascensore;
- particella 370 Sub.113 piazzale e spazi di manovra;
- particella 370 Sub.118 scale;
- particella 370 Sub.120 locale tecnico con accesso dal sub.117 (vano scala).

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato quanto suddescritto risulta correttamente intestato ed è rappresentato nel foglio di mappa 86, dalla particella 370 sub.28, Via Francesco Ferrucci n. 339/32 Viale Guglielmo Marconi n. 50/33 Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza e superficie totale 13 mq. e rendita catastale Euro 53,04, a seguito di variazione del 3 agosto 2010 Pratica n.ro PO0085246 in atti dal 3 agosto 2010 divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 4702. 1/2010).
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/08/2010, prot. n. PO0085246.

Conformità catastale:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che l'immobile risulta regolarmente accatastato, la planimetria è conforme o comunque non presenta difformità che possano provocare variazione di reddito e pertanto il perito ha ritenuto non necessario l'aggiornamento della planimetria.

Legittimità urbanistica:

L'immobile ricade all'interno del perimetro urbanizzato, zona omogenea B, UTOE 2b. Più precisamente all'interno del Piano Operativo del Comune di Prato il fabbricato ricade nel TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo: isolati aperti ove sono presenti prevalentemente edifici monofunzionali e relative resedi scoperte.

Il complesso immobiliare è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente sono state depositate presso gli uffici tecnici comunali le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire per ristrutturazione urbanistica PE 2492/1996 – PG 52155 del 24/07/2006 rilasciato in data 10/07/2008;
- Variante in C.O. alla precedente, presentata in data 01/08/2008 PG 106466/2008 – PE 2446/2008, rilasciata in data 13/11/2008;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 18/12/2008 – PG 168936/2008 – PE 3638/2008, rilasciata in data 13/01/2009;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 18/05/2009 – PG 64214/2009 – PE 1256/2009, rilasciata in data 22/09/2009;
- ulteriore variante in C.O. presentata in data 29/07/2010 – PG 98067/2010 – PE 2200/2010, rilasciata in data 12/10/2010;
- Denuncia di ultimazione dei lavori in data 14/10/2010 con PG 127304;
- Agibilità n.ro 280 del 2010 presentata in data 14/10/2010;

- DIA PG 127827 del 14/10/2010 – PE 2785/2010;
- Variante alla DIA di cui sopra PG 39664 del 28/03/2011 – PE 741/2011;
- Piano di recupero per cambio di destinazione da produttivo-artigianale a commerciale, uffici direzionali e di servizi, PG 0155781 del 20/12/2012 – PE 295/2012 e successiva convenzione del 02/02/2015 Rep. 46457, Racc. 22971;
- SCIA PG 101798 del 09/07/2015 – PE 1840/2015;
- SCIA PG 152044 del 19/09/2016 – PE 2484/2016 (adeguamento incendi);
- Variante art.41 RE alla SCIA, P.G. 179682 del 28/10/2016 – PE 2954/2016;
- Agibilità n.ro 261 del 15/07/2015 – PG 105212/2015.

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, in sede di sopralluogo, l'unità è risultata pressoché conforme.

Attestato di prestazione energetica:

L'immobile non è dotato dell'APE.

Stato di manutenzione:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che l'immobile si presenta in buone condizioni.

Pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che alla data del sopralluogo l'immobile risultava pavimentato con pavimento industriale.

Stato occupazionale:

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e che anche dagli accertamenti presso gli Uffici del registro degli atti privati (Agenzia delle entrate) è stato confermato che non vi sono contratti di locazione in atto su questo immobile.

Vincoli, servitù e oneri condominiali:

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, dalla documentazione acquisita agli atti della procedura si evince che all'immobile non è stata attribuita alcuna quota millesimale. Nella perizia tecnica è stato precisato che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (l'art. 63, comma 4, disp. att. c.c.).

Dalla perizia tecnica acquisita agli atti della procedura si evince che il complesso immobiliare è interessato da servitù di elettrodotto costituite con i seguenti atti:

- trascrizione del 19/11/2010, R.P. n.ro 7099, R.G. n.ro 11991, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 10/11/2010, Rep. 18375/12574, Not. Giancarlo Lo Schiavo (servitù di passo pedonale e carraio a carico dell'ente comune C.F. foglio 86 part.370 sub.113);
- trascrizione del 19/11/2010, R.P. n.ro 7100, R.G. n.ro 11992, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 10/11/2010, Rep. 18375/12574, Not. Giancarlo Lo Schiavo (servitù inamovibile di elettrodotto a carico dell'ente comune C.F. foglio 86, part.370 sub.113);
- trascrizione del 19/11/2010, R.P. n.ro 7101, R.G. n.ro 11992, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 10/11/2010, Rep. 18375/12574, Not. Giancarlo Lo Schiavo (servitù inamovibile di elettrodotto a carico dell'ente comune C.F. foglio 86, part.370 sub.113 e dei beni C.F. foglio 86, part. 370 sub.82 e 370 sub.83);
- trascrizione del 18/07/2016, R.P. n.ro 4363, R.G. n.ro 7283, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 29/06/2016, Rep. 1435/1168, Not. Luca D'Agliana (servitù di elettrodotto a carico dell'ente comune C.F. foglio 86, part.370 sub.119).

Oltre a quanto sopra non risultano dalla documentazione acquisita agli atti della procedura altri vincoli e/o servitù.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA:

- I -

1. La vendita avverrà in unico lotto.
2. Il prezzo base degli immobili posti in vendita è di complessivi **Euro 248.000,00 (Euro duecentoquarantottomila/00)** e l'offerta minima che può essere formulata è di **Euro 187.000,00 (Euro centottantasettemila/00)**.
3. La vendita è soggetta alle imposte IVA, di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.
4. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico dell'edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- 5.** La vendita avviene a corpo e non a misura e le eventuali differenze di misura non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 6.** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, di mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, di spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 7.** L'aggiudicatario, entro e non oltre il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, sarà tenuto versare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata e con le stesse modalità previste per il versamento della cauzione ed a sottoscrivere l'atto di trasferimento della proprietà degli immobili innanzi descritti. Non è possibile dilazionare, in alcun modo, il pagamento del saldo prezzo.
- 8.** L'atto di trasferimento sarà ricevuto dal sottoscritto Notaio, appositamente incaricato dalla procedura.
- 9.** Nel caso in cui l'aggiudicatario si rifiutasse di sottoscrivere il contratto, ovvero frapponesse qualsivoglia impedimento per la sottoscrizione dello stesso, la cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta sarà incamerata dalla procedura, anche a titolo di penale.
- 10.** Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
- 11.** Come previsto nel Programma di Liquidazione approvato, le spese, comprese quelle notarili e per imposte, con eccezione degli oneri di pubblicazione sul PVP e su Astalegale, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.
- 12.** Come previsto nel Programma di Liquidazione approvato, il Curatore si riserva la facoltà di sospendere la vendita e/o revocare l'aggiudicazione prima del versamento del saldo prezzo ed in tal caso sarà resa informativa al Giudice delegato.
- 13.** La società "Astalegale.net S.p.A." è stata nominata gestore della vendita telematica e vi provvederà a mezzo del suo portale.

14. La presentazione di una offerta e la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonerano gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e comportano la integrale presa visione ed accettazione di quanto indicato nel presente avviso e nella relazione di stima.

- II -

1. Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte, con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015; nello specifico l'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita telematica.

2. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il modulo web ministeriale consentirà la generazione dell'offerta telematica, costituita da un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, **avendo avuto cura di aver sottoscritto con firma digitale l'offerta in fase di generazione della stessa tramite il modulo web ministeriale, a pena di inammissibilità.** Nella pagina web iniziale modulo web ministeriale "offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

3. Si invitano gli interessati a consultare attentamente il manuale utente ministeriale, avvertendo in particolare che il completamento dell'offerta avviene solo attraverso l'invio della stessa (comprensiva degli allegati sotto indicati) all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, che nessuna ricevuta di accettazione e consegna viene rilasciata dal ministero e che pertanto l'offerente potrà avere conferma della regolarità dell'invio solo il giorno dell'asta.

4. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto il termine fissato.

5. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal Ministero e conservate in modo segreto.

6. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

7. All'offerta telematica, redatta sul PVP secondo quanto previsto dal decreto ministeriale, dovranno essere necessariamente allegati:

- scansione di un documento d'identità valido e del codice fiscale (o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente e dell'eventuale presentatore d'offerta; in caso di società occorrerà allegare un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del soggetto offerente o che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale del coniuge;

- ricevuta del pagamento della cauzione;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio per eventuali comunicazioni relative alla procedura, qualora non corrispondano all'indirizzo già inserito nell'offerta per l'identificazione del soggetto offerente;

- **procura con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata a favore del soggetto che materialmente presenta l'offerta**, nel caso in cui l'offerente si serva di un presentatore, ovvero nell'ipotesi in cui vi siano più offerenti ex art. 12 co.4 DM 32/15. Non sono ammesse offerte c.d. per persona da nominare.

8. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad Euro 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamento bolli digitali, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione.** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

9. La cauzione, corrispondente al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione proc. n. 16/2024 R.G. Lotti n.ri 6-47-48") eseguito sul conto corrente bancario della procedura intestato a "Liquidazione Giudiziale Marconi Multiarea srl in liquidazione" presso la Banca "ChiantiBanca – Credito Cooperativo – s.c." Filiale di Prato e di cui alle coordinate **IBAN IT56 M 08673 21500 000000914009** almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo da essere visibile alla scadenza del termine per le offerte, al fine di effettuare un controllo - oltre che della formale correttezza del numero del CRO o TRN - anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto.

10. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

- III -

1. Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con modalità telematica, secondo le disposizioni impartite nella ordinanza di vendita e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale delle vendite pubbliche e dovranno contenere l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

2. In relazione alla figura del c.d. **presentatore**, previsto dalle specifiche tecniche ai sensi dell'art.26 DM 32/2015 come il soggetto che compila ed eventualmente firma l'offerta telematica prima di presentarla, detto soggetto, ove diverso dall'offerente, può presentare **una sola offerta per ogni lotto e per ogni tentativo di vendita** (nel caso in cui lo stesso soggetto presenti più offerte per soggetti diversi, sarà accettata la prima offerta pervenuta, escludendo quelle successive).

3. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a **60 giorni** (termine perentorio, non prorogabile ma sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali) dall'aggiudicazione.

4. Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

5. Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte ed alla gara tra gli offerenti con modalità telematiche e provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita (tramite la funzione di redazione automatica del verbale messa a disposizione sul portale del gestore), che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

6. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità **SINCRONA TELEMATICA**, secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 lett. f) del DM 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

7. La gara deve considerarsi chiusa quando **siano trascorsi tre minuti** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

8. **La deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

8.a. In caso di offerta unica, questa verrà senz'altro accolta se almeno pari al valore sopra indicato.

8.b. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso e comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore superiore ad Euro 200.000,00 e sino ad Euro 500.000,00; pari ad Euro 10.000,00 per gli immobili di valore superiore ad euro 500.000,00.

8.c. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

8.d. Nell'ipotesi in cui la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti l'immobile verrà aggiudicato a favore del maggiore offerente e, a parità di condizioni, a chi ha depositato per primo l'offerta.

8.e. All'esito della gara, sarà proceduto alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari (agli indirizzi IBAN che dovranno **obbligatoriamente** corrispondere a quelli da cui il bonifico è pervenuto).

- IV -

1. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge il presente avviso sarà pubblicato, integralmente, sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.prato.it unitamente a copia della relazione di stima con foto e planimetrie.

2. A norma dell'art.216 comma 6 c.c. gli interessati a presentare l'offerta di acquisto formulano tramite il portale delle vendite pubbliche la richiesta di esaminare i beni in vendita. Essi hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta o nel diverso termine stabilito dal

giudice delegato. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal curatore o dal delegato alla vendita. L'esame dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

3. Il presente avviso non costituisce promessa al pubblico ex art. 1989 C.C. nè offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. nè sollecitazione al pubblico risparmio. Gli offerenti non aggiudicatari non potranno vantare alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione, salva la restituzione della cauzione senza maggiorazione di interessi.

4. I dati personali degli offerenti saranno trattati in conformità alle disposizioni di legge sulla privacy di cui al D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche, con il solo fine della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente annuncio.

5. Qualsiasi controversia inerente il presente avviso o la successiva fase di vendita sarà di esclusiva competenza del Foro di Prato.

6. Maggiori informazioni sono reperibili presso il Curatore Dott. Filippo Renieri, con studio in Prato alla Via Francesco Ferrucci n.ro 195/M (tel. 0574.593393, mail: filipporenieri@studiocastoldi.it) e presso il sottoscritto Notaio.

7. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa rinvio e richiamo alle norme contenute al riguardo nel Codice di Procedura Civile e nelle altre leggi speciali vigenti in materia.

Prato, li 5 FEBBRAIO 2025.

Dott.ssa GAIA NARDONE

Notaio

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gaia Nardone', written in a cursive style. The signature is positioned below the typed name and title.